

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob nº. 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi assinada, nesta data, a Escritura Pública de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária para venda do terreno localizado na Estrada do Campo Limpo, 5.520 – São Paulo/SP ("Imóvel" ou "Terreno Campo Limpo"). O Imóvel tem área de 434,5 m² e atualmente está vago.

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 825.000,00, com recebimento em 5 parcelas iguais e semestrais, iniciado no semestre corrente, com pagamento nesta data, e com a última parcela no primeiro semestre de 2025, sendo as parcelas corrigidas pelo IPCA + 6,5% ao ano. A operação possui como garantia a alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, mitigando assim o risco de crédito da operação.

A alienação foi realizada por um valor em linha com o último laudo de avaliação do Imóvel, realizado em dezembro de 2022. Semestralmente, será apurado um prejuízo de R\$530.806,34, menos de R\$ 0,01/cota/mês, o que já está projetado no *guidance* divulgado pela gestão e não deve impactar negativamente a distribuição de rendimentos do Fundo.

POR QUE A ALIENAÇÃO FAZ SENTIDO?

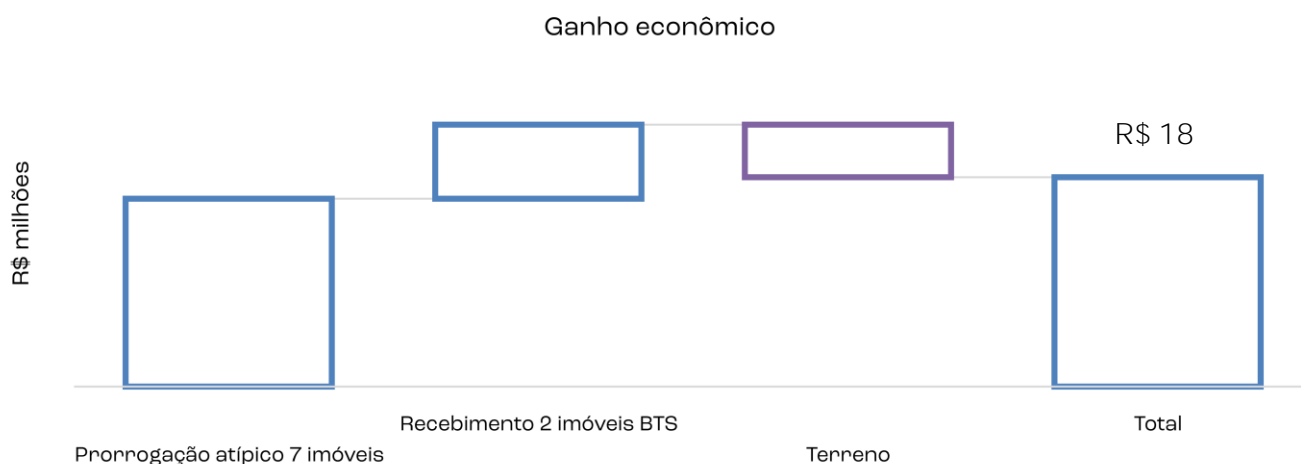
Apesar do prejuízo contábil, o Imóvel gerou lucro econômico¹ ao Fundo, uma vez que foi parte do acordo realizado com a Caixa (“Acordo”) em novembro de 2019, detalhado [neste Fato Relevante](#). Para entender a operação, é preciso retomar brevemente o histórico do Fundo: em 2012, na operação com a Caixa Econômica Federal (“Caixa”) que deu início ao Fundo, foram contratados alguns imóveis no formato *Built to Suit* (“BTS”), em que o Fundo adquiriu imóveis ou terrenos para adequação/construção e posterior locação da Caixa, mediante a celebração de contratos de locação atípica. O Terreno Campo Limpo era um desses imóveis: adquirido em 2014, anteriormente abrigava uma edificação, que foi demolida, sendo feita a preparação do terreno para início da construção de um imóvel sob medida (os gastos com as intervenções foram incorporados ao custo de aquisição do Imóvel). Em 2015, a Caixa anunciou a suspensão do seu plano de expansão, momento em que o Fundo se encontrava com 3 imóveis em obras (caso do Terreno Campo Limpo) ou prontos para serem formalmente entregues à Caixa, todos localizados em São Paulo/SP.

Em 2019, foi realizado, entre o Fundo e a Caixa, um Acordo que previa, entre outras questões, a rescisão do contrato de locação do imóvel Campo Limpo, que passou a ser o único ativo vago do portfólio do Fundo. Como contrapartida, foi i) realizada a formalização do recebimento dos imóveis Pátio do Colégio e Pedro Vicente por parte da Caixa, com contratos atípicos de locação com prazo de 120 meses (10 anos), vigentes até novembro de 2029, e ii) pactuada a prorrogação, após 2022, por mais 60 meses (5 anos) dos contratos atípicos de locação de 7 outros imóveis, **mantendo sua atipicidade** e postergando os respectivos vencimentos para novembro de 2027. Com o Acordo, a gestão pôde alongar o prazo contratual de aproximadamente 9% de sua receita imobiliária contratada na época para 2027.

Com isso, considerando o início do contrato de locação dos 2 imóveis de São Paulo por 10 anos e prorrogação contratual de mais 7 imóveis por 5 anos, além da manutenção da propriedade do Terreno Campo Limpo, o ganho econômico¹ do Fundo foi de mais de R\$ 18 milhões.

¹A principal diferença entre o lucro contábil e lucro econômico é que o econômico considera o custo de oportunidade, ou seja, a maximização do uso alternativo dos recursos, a opção que gere maior retorno frente às outras opções de alocação do capital/ativo. Para o cálculo do ganho econômico, são considerados os retornos, a valor presente, de todos os itens do Acordo de 2019: (i) prorrogação do contrato atípico por mais 5 anos dos 7 imóveis, (ii) entrega e início do contrato dos outros 2 imóveis BTS e (iii) recebimento do terreno de Campo Limpo sem o contrato BTS. A comparação é feita com o cenário do Fundo sem o acordo, considerando potenciais vacâncias e reduções do valor do aluguel em uma nova locação destes imóveis. Para o cálculo do valor presente, foi utilizada uma taxa de desconto de 9%.





Ainda, o terreno tinha um custo anual de aproximadamente R\$ 36 mil por ano, considerando segurança e IPTU, além do custo de oportunidade do capital. Portanto, a gestão acredita que a venda do terreno, mesmo com prejuízo contábil e por um valor em linha com o patrimonial, foi extremamente positiva para o Fundo, uma vez que não impactará de forma significativa os rendimentos e ainda trará uma economia de despesas e uma melhor alocação do capital.

HISTÓRICO DE ALIENAÇÕES DO FUNDO

Essa é a 12ª alienação do Fundo nos últimos anos. Vale ressaltar que todas as 11 alienações realizadas pelo Fundo até então foram efetivadas com lucro e geraram mais de R\$ 34,1 milhões em ganho de capital para o Fundo.

O Imóvel não estava mais adequado à estratégia atual do Fundo, de buscar ativos com características primárias para o varejo, bem localizados, capazes de atrair locatários de primeira linha, com bom risco de crédito e operações que condizem com o nível de risco procurado pela Rio Bravo no atual momento do Fundo. A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados *non-core* para o varejo e em busca de imóveis com as características primárias citadas mais acima.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 27 de janeiro de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,



na qualidade de instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

